臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第3033號

原　　告　劉俊宏
　　劉力文
　　劉志認
共　　同
訴訟代理人　蔡育盛律師
複　代理人　沈宏儒律師
被　　告　勝隆開發建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　鄭朝陽
訴訟代理人　王維立律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國109年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告劉俊宏新臺幣貳拾壹萬陸仟陸佰壹拾陸元，及自民國一〇九年五月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告劉力文新臺幣貳拾壹萬陸仟陸佰壹拾陸元，及自民國一〇九年五月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告劉志認新臺幣肆拾參萬參仟貳佰參拾壹元，及自民國一〇九年五月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告劉俊宏以新臺幣柒萬參仟元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣貳拾壹萬陸仟陸佰壹拾陸元為原告劉俊宏預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告劉力文以新臺幣柒萬參仟元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣貳拾壹萬陸仟陸佰壹拾陸元為原告劉力文預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於原告劉志認以新臺幣壹拾肆萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣肆拾參萬參仟貳佰參拾壹元為原告劉志認預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠原告原為新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，兩造前於民國104年1月28日簽立合建契約書（下稱系爭契約），約定由原告提供系爭土地予被告作為建築基地，由被告規劃興建蒲陽雙和大樓（下稱系爭大樓），兩造嗣依系爭契約第2條約定，於105年11月10日簽署分屋及車位分配協議書，由原告取得系爭大樓F戶1樓、F戶13樓、B戶13樓、B戶14樓及H戶10樓等5戶房屋（下合稱系爭房屋）所有權，待原告繳清土地增值稅、地價稅、土地房屋互易差額找補款項及其他相關費用後，於108年10月17日完成系爭房屋所有權過戶登記手續。詎被告事後竟以原告尚未繳清房地交換營業稅為由，拒絕點交系爭房屋，原告為期能盡早完成房屋點交手續，迫於無奈之下乃於108年11月19日同意繳清被告所出具房屋結算明細表上所載應補營業稅之金額，而當場以現金分別支付新臺幣（下同）21萬6,616元、21萬6,616元、43萬3,231元（下合稱系爭款項）予被告後，始取得系爭房屋之鑰匙及建物所有權狀。

㈡惟系爭契約並未明確約定房地交換營業稅應由何人負擔，且依系爭契約第12條第3項所載財政部75年10月1日台財稅第000000號函（下稱系爭函文）及統一發票使用辦法第12條規定意旨，均難認該條項係約定由原告負擔房地交換營業稅，而依77年5月27日修正之營業稅法（現更名為加值型及非加值型營業稅法，下稱營業稅法）第32條第2項規定可知，買受人若為非營業人者，營業稅係內含於定價而不另行加徵，而兩造既未有營業稅額「外加」於定價外之約定，則營業稅自應已「內含」於原告所給付之房地互易定價中，被告不得再以原告應補營業稅為由，要求原告給付兩造所未約定之系

爭款項，故被告受領系爭款項無法律上之原因，並因此造成原告受有損害，為此爰依民法第179條規定，請求被告返還系爭款項。

㈢綜上所述，並聲明：

1.被告應給付原告劉俊宏21萬6,616元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.被告應給付原告劉力文21萬6,616元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

3.被告應給付原告劉志認43萬3,231元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

5.訴訟費用由被告負擔。

二、被告答辯主張：

㈠系爭契約第12條第3項既約定房地交換營業稅依系爭函文辦理，而依系爭函文，營業稅應由買受人（即土地所有權人）負擔，是兩造間已約定由買受人即原告負擔營業稅，至營業稅稅額究係「內含」或「外加」，均無從改變營業稅之負擔主體，而系爭函文雖於90年間刪除部分字句，然由財政部賦稅署94年5月5日台稅二發字第09404052670號函，可知營業稅係由建設公司向買受人（即土地所有權人）收取，此亦符合司法院大法官釋字第688號解釋理由書所揭示實際負擔房屋營業稅者應為消費者即買受人之意旨。又原告於108年10月17日出具土地價值收據交被告收執，被告即於同日加計5%營業稅開立發票，待原告於108年11月19日繳足應負擔之營業稅後始交付發票予原告，由此可知，原告所給付之系爭土地價值並未包含營業稅，被告亦僅收取一次營業稅並轉付稅捐稽徵機關，而未重複收取，自無不當得利可言。

㈡綜上所述，並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利益判決，請准提供擔保，免為假執行。

三、經查，兩造於104年1月28日簽訂系爭契約，約定由原告除房屋找補款以外以系爭土地之所有權全部與被告出資興建之房屋進行互易，原告劉俊宏、劉力文、劉志認並於108年11月19日分別繳付21萬6,616元、21萬6,616元、43萬3,231元即系爭款項後，被告於同日交付發票予原告等情，有系爭契約、房地互易發票3紙在卷可稽（見本院卷第51頁至第69頁、第185頁至第203頁、第277頁、第281頁、第285頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第297頁、第303頁至第305頁、第317頁至第319頁），是此部分事實，堪信為真。

四、至原告主張系爭契約未有營業稅額「外加」於定價外之約定，則營業稅應已「內含」於原告所給付之房地互易定價中，被告不得再以原告應補營業稅為由，要求原告給付兩造所未約定之系爭款項，故被告受領系爭款項無法律上之原因，且致原告受有損害等情，則為被告所否認，並以前詞置辯，是以，本件所應審究之爭點為：被告得否以原告應負擔房地交換營業稅為由，要求原告支付系爭款項?原告得否依民法第179條規定請求被告返還系爭款項?

五、本院之判斷：

㈠按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院96年度台上字第286號判決意旨參照）。本件被告固辯稱其向原告收取之系款款項，乃係因兩造已約定由原告負擔房地交換營業稅云云，惟查：

1.系爭契約第12條第3項約定：「房地交換營業稅：雙方同意互換之房地，依財政部75.10.1台財稅第0000000號函（即系爭函文）及統一發票使用辦法第12條規定。」（見本院卷第59頁、第193頁），而觀諸系爭函文內容原記載：「主旨：

依照營業稅法施行細則第18條及第25條規定，合建分屋之銷售額，應按該項土地及房屋當地同時期市場銷售價格從高認定，並依統一發票使用辦法12條規定，於換出房屋或土地時開立統一發票。說明：二、稽徵機關如未查得合建分屋時價，則應以房屋評定價值與土地公告現值，兩者從高認定，並按較高之價格等額對開發票，土地價款之發票（所有人如為個人者，可開立收據）免徵營業稅，房屋價款之發票，應外加5%營業稅，向買受人（土地所有人）收取。」，固表示營業人所開立房屋價款發票時外加之營業稅，應由買受人即土地所有人承擔。然系爭函文係75年10月1日依當時之營業稅法所為解釋，嗣營業稅法第32條第2項規定，已在財政部作成系爭函文後，於77年5月27日修正，將買受人為非營業人者其營業稅之稽徵，由稅額外加改為內含，亦即買受人為非營業人者之營業稅已內含於定價中，不另加徵，並於同年7月1日起公布施行。而後系爭函文亦因應前揭營業稅法第32條第2項之修正，刪除部分字句，其內容略為：「本筆資料，說明二後段『並按較高…收取。』因出售土地免開發票、二聯式發票不採稅額外加方式、及易滋生爭議等理由，爰予刪除；因營業稅已改為內含，故文末『外』字及『買受人…收取』等字，爰予刪除。」，以使系爭函文內容與前揭修正後營業稅法規定相符，則刪改後之系爭函文內容僅在闡釋合建分屋時之銷售額按時價從高認定，及稽徵機關於未能查得合建房屋時價時所應採取之價值認定標準，並未涉及合建房屋營業稅應由何人負擔之問題。另統一發票使用辦法第12條係規定：「營業人以貨物或勞務與他人交換貨物或勞務者，應於換出時，開立統一發票。」，亦僅係規範營業人即被告出資興建房屋與原告之土地所有權互易時，應開立統一發票，要與發票稅額應由何人負擔無涉。故依系爭函文內容、統一發票使用辦法第12條規定觀之，尚難逕認系爭契約第12條第3項已約定營業稅未內含於定價中，原告應另負擔房地交換營業稅；再佐以系爭契約第12條第1項、第2項、第

4項就有關「土地增值稅」、「地價稅」、「契稅及代書費」等稅賦費用，皆明白約定兩造應於何時各自負擔何部分之稅費（見本院卷第59頁、第193頁），則系爭契約第12條第3項既無類此之記載，益徵兩造並未於該條款約定原告於提供土地價值外應另行負擔房屋價款之營業稅。

2. 次按在中華民國境內銷售貨物或勞務，應課徵營業稅，其納稅義務人，為銷售貨物或勞務之營業人，現行營業稅法第1條、第2條第1款定有明文。故對於國家之公法關係，營業人始為營業稅之納稅義務人。又營業人銷售貨物或勞務，應開立統一發票交付買受人；營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅；營業人依第14條規定計算之銷項稅額，買受人為營業人者，應與銷售額於統一發票上分別載明之；買受人為非營業人者，應以定價開立二聯式統一發票，營業稅法第32條第1項前段、第2項、第3項，統一發票使用辦法第7條第1項第2款亦有明定。是買受人非營業人者，營業人應以定價開立二聯式統一發票，使稅額內含於定價內（參照營業稅法第32條於77年5月27日修正之立法理由），此等立法與我國交易習慣及一般認知相符，有助於交易之迅速明確，並杜爭議。故在買受人非營業人之情形下，除契約當事人已約定買受人應支付契約價金並負擔該契約價金之營業稅予營業人外，應認買受人於支付契約價金予營業人時，所給付之價金已包含營業稅在內，營業人自不得另請求買受人額外給付未約定之營業稅。換言之，77年7月1日修正施行之營業稅法已確立營業稅內含於定價，則除當事人有特別約定，無論營業人以買賣、互易、承攬或其他混合契約之方式銷售其勞務或貨物，並無於定價外另行計收營業稅之習慣，以買賣方式銷售者，約定收取之價金即為定價，以互易方式為銷售者，換得物之價值亦為定價，且均內含營業稅。查被告以將其出資興建之系爭房屋移轉予原告之方式，作為取得使用系爭土地之對價，屬營業稅法第1條、第2條所定銷售貨物（房屋）之營業人，亦為營業稅之納稅義務人，而系爭契約

於104年1月28日訂立斯時營業稅之計徵已由「外加型」改為「內含型」，被告為具有專業知識及經驗之營業人，自難諉為不知，故在兩造未特別約定時，應認被告用以交換原告土地之房屋價款之營業稅，已內含於原告提供之土地價值內，原告毋須再另行支付營業稅。

3. 被告雖援引財政部賦稅署94年5月5日台稅二發字第09404052670號函（見本院卷第165頁），主張營業稅由建設公司向買受人（土地所有人）收取，此亦符合司法院大法官釋字第688號解釋理由書所揭示實際負擔房屋營業稅者應為消費者即原告之意旨云云，惟參諸該函文內容略以：「建設公司與地主合建分屋，建設公司應依營業稅法第14條第2項、第32條第2項規定開立統一發票，該統一發票之營業稅由建設公司向買受人（土地所有人）收取。」等語，核其內容僅係重申營業稅法第32條規範之意旨，並未限制營業稅收取之方式為外加或內含於土地所有人提供之土地價值內；另司法院大法官釋字第688號解釋理由書記載：「依營業稅之制度精神，營業稅係對買受貨物或勞務之人，藉由消費所表彰之租稅負擔能力課徵之稅捐，稽徵技術上雖以營業人為納稅義務人，但經由後續之交易轉嫁於最終之買受人，亦即由消費者負擔。」，惟營業稅法於77年5月27日將原為「外加型」之營業稅修正為「內含型」，並將營業稅法第32條修正為如前所示，亦即營業稅法已規定營業人銷售應稅貨物或勞務之「定價」內含營業稅，故買受人所支付之買賣價金（定價）實已內含此項稅捐，核屬符合上開函文及解釋所揭示實際負擔該稅捐之人為最終買受人之旨。

4. 被告又以本件原告開立之收據記載土地價值為433萬2,311元、433萬2,311元、866萬4,623元（見本院卷第275頁、第279頁、第283頁），該金額並未包含營業稅，經被告收執原告之土地價值收據後，加計5%營業稅後方開立金額分別為454萬8,927元、454萬8,927元、909萬7,854元之發票（見本院卷第277頁、第281頁、第285頁）予原告等語置辯，然原告

已表示上開收據為被告自行製作要求伊等於其上簽章，被告亦不否認該等收據為其所製作（見本院卷第357頁），而兩造既不爭執系爭契約屬互易之法律關係，原告以其所有土地作價取得房屋，房屋之價款均由被告依其專業計算成本後，依比例分配予原告，是除當事人另有約定外，原告應給付之房屋定價即為移轉系爭土地之價值，被告本應開立同等金額之統一發票予原告，縱被告於上開收據所載土地價值數額外另加計5%營業稅而開立金額分別為454萬8,927元、454萬8,927元、909萬7,854元之發票予原告，亦無從據此逕認兩造於締約時有就營業稅係外加於定價外乙節達成合意。至被告固又提出土地價值計算方式（見本院卷第365頁），主張原告對於收據所載土地價值及發票所載之金額均已表示同意云云，然為原告所否認，被告復未提出證據證明曾將該份文件提供予原告，且被告另提出之房屋及車位分配確認書、估價報告書（見本院卷第385頁至第401頁、第407頁至第425頁），其上所載金額亦與本件收據或發票所載金額相差甚鉅，且均不足以證明兩造間有就房地互易定價外約定原告須額外負擔房地交換營業稅。

5.從而，系爭契約於104年1月28日簽訂時，營業稅法已修正為營業稅應內含於定價之中，即地主與建商合建房屋時，地主僅須依合建契約支付取得房屋之對價，尚無於支付定價之義務外，另給付營業稅予建商。且系爭契約僅約定原告應提供系爭土地予被告興建房屋，並未約定原告應給付營業稅，足認原告依系爭契約應支付之定價，僅為移轉土地所有權予被告，原告應負擔之營業稅亦應包含於此定價內。而被告依系爭契約換得原告所有土地之同時，即已將應繳納之房屋營業稅計入房屋定價中轉嫁由原告負擔，原告復已移轉系爭土地所有權予被告，原告與被告間內部應負擔之營業稅，即屬給付完畢，則被告再以原告應負擔房地交換營業稅為由，要求原告支付系爭款項，洵屬無據。

㈡再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。查系爭契約第12條第3項並未約定由原告負擔房地交換營業稅，且依營業稅法第32條第2項、第3項規定意旨，原告以移轉土地所有權為定價買受系爭房屋，該定價已包含營業稅，原告毋庸另行支付房地交換營業稅予被告，均已如前述，然被告於房屋結算明細表記載原告劉俊宏、劉力文、劉志認分別應補營業稅金額21萬6,616元、21萬6,616元、43萬3,231元（見本院卷第117頁至第121頁），且被告之法定代理人鄭朝陽於109年11月13日亦以臺北民權存證號碼000813號存證信函向原告表示：「…目前臺端與勝隆公司尚存有營業稅款之爭議，且經中和區公所調解無共識不成立，臺端得以先為繳納營業稅辦理點交，否則基於臺端仍為積欠營業稅之前提，勝隆公司未有先為辦理點交之義務…」等語（見本院卷第105頁至107頁），足徵原告主張其為求盡早盡早完成房屋點交手續，乃先行給付系爭款項予被告等詞，確屬有據，惟被告受領系爭款項核無契約上及法律上之依據，並因此造成原告受有損害，自屬不當得利，雖被告辯稱其已將所收取之系爭款項轉付稅捐機關，並無獲利云云，惟系爭房屋之營業稅，本已涵蓋於兩造房地互易之定價之內，被告另以原告應補營業稅為由，要求原告再行給付系爭款項，已屬重複收取而受有利益，則原告依民法第179條規定，請求被告返還系爭款項，核屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告依序給付原告劉俊宏、劉力文、劉志認21萬6,616元、21萬6,616元、43萬3,231元，及均自起訴狀繕本送達翌日即自109年5月28日起（見本院卷第147頁）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，

爰不一一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　20　　日

民事第五庭　　法　官　王唯怡

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　20　　日

書記官　鞠云彬